



Urkunde des Notars
Philip Zeidler
Lübeck-Travemünde

Hiermit beglaubige ich die Übereinstimmung der in dieser Datei enthaltenen Bilddaten (Abschrift) mit dem mir vorliegenden Papierdokument (Urschrift).

Die beigefügte pkcs7-Signaturdatei ersetzt Original-Unterschrift und Original-Siegel. Ohne diese ist das Dokument nicht vollständig und stellt damit keine digital beglaubigte Abschrift dar.

Lübeck-Travemünde

Philip Zeidler
Notar

Verhandelt

zu Lübeck-Travemünde am 11.06.2024

Vor mir, dem Notar

Philip Zeidler

im Bezirk des Schleswig-Holsteinischen Oberlandesgerichts
mit dem Amtssitz in Lübeck

erschien heute in meinen Geschäftsräumen:

Herr Udo Schwarzburg, geb. am 19.12.1963,
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,

handelnd aufgrund im Original vorgelegter unwiderrufener Vollmacht vom
18.05.2024 (UVZ-Nr. 356/2024 des amtierenden Notars) für die

Neustadt Hospital Quartier GmbH mit Sitz in Bad Oldesloe
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19
eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRB 21303 HL

- nachfolgend „**Eigentümer**“ genannt -.

Der Eigentümer wiederholte sein Einverständnis zur Speicherung seiner Daten
und zum Versenden und Vollzug dieser Urkunde durch unverschlüsselte E-Mail.

Der Notar wies darauf hin, dass er nicht beurkunden darf, sofern er in derselben
Angelegenheit bereits außerhalb des Notaramts tätig war oder ist. Dies gilt auch
bei Tätigkeit durch Rechtsanwälte, die mit ihm zur Berufsausübung verbunden
sind. Die Frage nach der Vorbefassung des Notars wurde verneint.

Der Eigentümer erklärte sodann nachfolgende

Teilungserklärung nach § 8 WEG

zu diesem notariellen Protokoll:

I. Vorbemerkung und Grundbuchstand

Dem Eigentümer gehört folgender Grundbesitz:

Grundbuch des Amtsgerichts Oldenburg von **Neustadt i.H. Blatt 7463**
Gemarkung Neustadt, Flur 023, Flurstücke

403	7 m ²
407	19 m ²
393	184 m ²
47/14	39 m ²
405	38 m ²
429	10 m ²
399	218 m ²
401	7 m ²
397	16 m ²
424	2.287 m ²
425	69 m ²
428	986 m ²

laut Grundbuch mit der Anschrift Am Hafen, Bahnhofstraße 5 bis 11 in 23730 Neustadt in Holstein, laut aktuellen Hausnummernbescheiden der Stadt Neustadt in Holstein vom 28.03.2022 mit der Anschrift Am Hafen 8 bis 8b, 10 bis 10c, 12 bis 12b, Bahnhofstraße 5a bis 5g, 7, 9 und 11.

Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs werden ferner noch je ein Herrschvermerk eingetragen bzgl. Grunddienstbarkeiten (Recht zur Benutzung für das Aufstellen von Unterflurbehältern zur Abfallsammlung) an den Grundbüchern von Neustadt i.H. Blatt 3621 und 3737 (Stadt Neustadt/Holstein) und Blatt 7798 (Stadtwerke Neustadt in Holstein).

Dem Notar liegt ein Auszug aus dem elektronisch geführten Grundbuch vom 10.06.2024 vor. Er teilt den Grundbuchstand wie folgt mit:

Abt. II lfd. Nr.	Lasten und Beschränkungen
1 bis 6 und 8 bis 11 7 12	Sanierung bzw. Sanierungsverfahren wird durchgeführt (Sanierungsgebiet Hafenwestseite) Vormerkung zur Sicherung des bedingten Anspruchs auf Rückübertragung des Eigentums bei Ausübung des Wiederkaufsrechts für die Stadt Neustadt in Holstein Bzgl. BV-Nr. 5 nur lastend auf Flurstück 393 Flur 023 Gemarkung Neustadt: Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (Recht zur unbeschränkten Benutzung eines Kellerraums von etwa 39 qm im Wohnung „Am Hafen 12“ sowie der Nutzung der mit „3.25“ markierten straßenseitigen Außenwand zur Errichtung, zum Betrieb und zur Unterhaltung einer Transformatorenstation nebst Ventilationsöffnungen, Kabeleinführungen und Kabelauführungen sowie Kabelleitungen und Apparaturen; Zutrittsrecht) für Stadtwerke Neustadt in Holstein (Amtsgericht Lübeck, HRA 1955 OL)
Abt. III lfd. Nr.	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
	keine Eintragungen

Das Grundstück wird mit drei Wohnhäusern mit insgesamt 68 Wohnungen, acht Gewerbeeinheiten sowie einer Tiefgarage mit 37 Kfz-Stellplätzen, von denen sieben sich im räumlichen Bereich von Sondereigentumseinheiten befinden, drei Motorrad-Stellplätzen und 63 Abstellräumen bebaut.

II. Teilungserklärung

§ 1 Aufteilung

Der Eigentümer teilt das Eigentum an dem in Abschnitt I. bezeichneten Grundstück in Miteigentumsanteile in der Weise, dass mit jedem Anteil das Sondereigentum an einer bestimmten Wohnung oder an nicht zu Wohnzwecken

dienenden bestimmten Räumen, in dem auf dem Grundstück zu errichtenden Gebäude verbunden ist.

Die Aufteilung der Gebäude sowie die Lage und Größe, der im Sondereigentum und der im gemeinschaftlichen Eigentum stehenden Gebäudeteile ergeben sich aus den Plänen gemäß Abgeschlossenheitsbescheinigung der Stadt Neustadt in Holstein vom 09.02.2023 (Untere Bauaufsicht, Az. 31-1642/2023), die bei Beurkundung im Original vorgelegt worden ist. Die Aufteilungspläne wurden dem Eigentümer zur Durchsicht vorgelegt und von ihm genehmigt. Auf die Beifügung zu dieser Urkunde verzichtete die Eigentümerin nach entsprechender Belehrung durch den Notar.

Im Einzelnen werden gebildet:

Haus A:

1. Miteigentumsanteil von 1.620/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 01 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR A bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
2. Miteigentumsanteil von 1.659/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 02 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR B bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
3. Miteigentumsanteil von 1.659/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 03 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR C bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;

4. Miteigentumsanteil von 1.659/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 04 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR D bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
5. Miteigentumsanteil von 1.659/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 05 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR E bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
6. Miteigentumsanteil von 1.653/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 06 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR F bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
7. Miteigentumsanteil von 1.623/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 07 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Dachgarten und Dachterrasse sowie Stellplatz im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus A (**Anlage 1**) mit SNR G bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;

Haus B:

8. Miteigentumsanteil von 2.189/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 08 bezeichneten Räumen (Gewerbe 01) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
9. Miteigentumsanteil von 2.619/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 09 bezeichneten Räumen (Gewerbe 02) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;

10. Miteigentumsanteil von 1.055/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 10 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
11. Miteigentumsanteil von 982/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 11 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
12. Miteigentumsanteil von 1.203/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 12 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
13. Miteigentumsanteil von 1.058/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 13 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
14. Miteigentumsanteil von 988/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 14 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
15. Miteigentumsanteil von 1.209/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 15 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
16. Miteigentumsanteil von 1.479/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 16 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrasse im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

17. Miteigentumsanteil von 1.134/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 17 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrasse im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
18. Miteigentumsanteil von 2.814/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 18 bezeichneten Räumen (Gewerbe 03) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
19. Miteigentumsanteil von 1.468/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 19 bezeichneten Räumen (Gewerbe 04) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
20. Miteigentumsanteil von 2.031/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 20 bezeichneten Räumen (Gewerbe 05) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
21. Miteigentumsanteil von 1.349/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 21 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
22. Miteigentumsanteil von 1.050/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 22 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
23. Miteigentumsanteil von 855/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 23 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
24. Miteigentumsanteil von 1.344/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 24 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

25. Miteigentumsanteil von 1.351/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 25 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
26. Miteigentumsanteil von 1.049/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 26 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
27. Miteigentumsanteil von 854/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 27 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
28. Miteigentumsanteil von 1.344/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 28 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
29. Miteigentumsanteil von 1.355/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 29 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
30. Miteigentumsanteil von 1.046/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 30 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
31. Miteigentumsanteil von 854/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 31 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

32. Miteigentumsanteil von 1.348/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 32 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
33. Miteigentumsanteil von 2.067/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 33 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrasse im 4. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
34. Miteigentumsanteil von 1.486/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 34 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 4. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
35. Miteigentumsanteil von 2.453/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 35 bezeichneten Räumen (Gewerbe 06) im Erdgeschoss und Kellergeschoss;
36. Miteigentumsanteil von 2.020/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 36 bezeichneten Räumen (Gewerbe 07) im Erdgeschoss;
37. Miteigentumsanteil von 1.187/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 37 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
38. Miteigentumsanteil von 1.013/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 38 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
39. Miteigentumsanteil von 1.271/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 39 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

40. Miteigentumsanteil von 1.188/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 40 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
41. Miteigentumsanteil von 1.013/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 41 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
42. Miteigentumsanteil von 1.271/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 42 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
43. Miteigentumsanteil von 1.191/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 43 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten und Balkon im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
44. Miteigentumsanteil von 1.014/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 44 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
45. Miteigentumsanteil von 1.275/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 44 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Wintergarten im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
46. Miteigentumsanteil von 1.744/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 46 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 4. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

47.Miteigentumsanteil von 1.471/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 46 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrasse im 4. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

Haus C:

48.Miteigentumsanteil von 1.096/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 48 bezeichneten Räumen (Gewerbe 08) im Erdgeschoss und Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR H bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;

49.Miteigentumsanteil von 1.134/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 49 bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR I bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;

50.Miteigentumsanteil von 918/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 50 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

51.Miteigentumsanteil von 733/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 51 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

52.Miteigentumsanteil von 753/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 52 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

53. Miteigentumsanteil von 920/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 53 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
54. Miteigentumsanteil von 733/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 54 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
55. Miteigentumsanteil von 753/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 55 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
56. Miteigentumsanteil von 930/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 56 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
57. Miteigentumsanteil von 995/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 57 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
58. Miteigentumsanteil von 1.027/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 58 bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR J bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
59. Miteigentumsanteil von 1.254/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 59 bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR K bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;

60.Miteigentumsanteil von 864/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 60 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

61.Miteigentumsanteil von 687/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 61 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

62.Miteigentumsanteil von 912/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 62 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

63.Miteigentumsanteil von 864/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 63 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

64.Miteigentumsanteil von 688/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 64 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

65.Miteigentumsanteil von 912/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 65 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

66.Miteigentumsanteil von 1.020/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 66 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

67. Miteigentumsanteil von 963/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 67 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrasse im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
68. Miteigentumsanteil von 1.129/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 68 bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR L bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
69. Miteigentumsanteil von 1.253/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 69 bezeichneten Wohnräumen im Erdgeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss, ferner dem Sondernutzungsrecht an der im Sondernutzungsplan Außenbereich Haus C (**Anlage 2**) mit SNR M bezeichneten Terrasse und weiterer Gartenfläche;
70. Miteigentumsanteil von 926/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 70 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
71. Miteigentumsanteil von 757/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 71 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
72. Miteigentumsanteil von 857/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 72 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 1. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;
73. Miteigentumsanteil von 927/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 73 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

74.Miteigentumsanteil von 762/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 74 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

75.Miteigentumsanteil von 860/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 75 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Balkon im 2. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

76.Miteigentumsanteil von 1.839/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an den in den Aufteilungsplänen mit 76 bezeichneten Wohnräumen einschließlich Terrassen im 3. Obergeschoss sowie Abstellraum im Kellergeschoss;

Tiefgarage:

77.Miteigentumsanteil von 166/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 01 bezeichneten behindertengerechten Kfz-Stellplatz;

78.Miteigentumsanteil von 110/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 09 bezeichneten Motorrad-Stellplatz;

79.Miteigentumsanteil von 166/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 10 bezeichneten behindertengerechten Kfz-Stellplatz;

80.Miteigentumsanteil von 166/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 11 bezeichneten Kfz-Stellplatz;

81.Miteigentumsanteil von 166/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 12 bezeichneten Kfz-Stellplatz;

82. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 13 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
83. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 14 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
84. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 15 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
85. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 16 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
86. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 17 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
87. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 18 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
88. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 19 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
89. Miteigentumsanteil von 166/10.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 20 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
90. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 21 bezeichneten Kfz-Stellplatz;

- 91.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 22 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 92.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 23 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 93.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 24 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 94.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 25 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 95.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 26 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 96.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 27 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 97.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 28 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 98.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 29 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
- 99.Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 30 bezeichneten Kfz-Stellplatz;

100. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 31 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
101. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 32 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
102. Miteigentumsanteil von 110/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 33 bezeichneten Motorrad-Stellplatz;
103. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 34 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
104. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 35 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
105. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 36 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
106. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 37 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
107. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 38 bezeichneten Kfz-Stellplatz;
108. Miteigentumsanteil von 166/100.000
verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit
STP 39 bezeichneten behindertengerechten Kfz-Stellplatz;

109. Miteigentumsanteil von 110/100.000

verbunden mit dem Sondereigentum an dem in den Aufteilungsplänen mit STP 40 bezeichneten Motorrad-Stellplatz.

Soweit Wintergärten, Balkone, Terrassen, Dachterrassen und Dachgärten in den Plänen eingezeichnet sind, gelten sie als Räumlichkeiten im Sinne dieser Urkunde. Soweit vorstehend Sondereigentum an Wintergärten, Balkonen, Terrassen, Dachterrassen und Dachgärten gebildet worden ist, wird klargestellt, dass dies nicht gilt, soweit Bestandteile des Grundstücks oder Gebäudebestandteile zwingend im Gemeinschaftseigentum stehen, beispielsweise die Brüstungsgeländer von Balkonen. Insoweit wird aber der jeweiligen Sondereigentumseinheit das zwingende Gemeinschaftseigentum als Sondernutzungsrecht zugewiesen.

Wohnungs- und Teileigentum werden nachfolgend zusammenfassend „Wohnungseigentum“ genannt, sofern sich nicht aus dem Inhalt einer Regelung etwas anderes ergibt. Der Begriff Sondereigentum bzw. Sondereigentümer bezieht sich sowohl auf Wohnungs- als auch auf Teileigentum.

Bei einer Diskrepanz zwischen Aufteilungsplan und dem Textteil dieser Urkunde ist der Plan maßgeblich, es sei denn, es ist ausdrücklich auf die Abweichung hingewiesen

§ 2 Gegenstand des Sonder- und des gemeinschaftlichen Eigentums

Der Gegenstand des Sondereigentums und des gemeinschaftlichen Eigentums bestimmt sich nach § 5 Abs. 1 und 2 WEG.

III. Gemeinschaftsordnung

§ 1 Grundsatz

1. Die Gemeinschaft der Sondereigentümer hat die Bezeichnung „Wohnungseigentümergeinschaft Am Hafen 8 bis 12b, Bahnhofstraße 5 bis 11 in 23730 Neustadt in Holstein.“
2. Das Verhältnis der Sondereigentümer untereinander bestimmt sich nach den Vorschriften des WEG und nach den Vorschriften des BGB über die Gemeinschaft, soweit im Folgenden nicht etwas anderes bestimmt ist.

§ 2 Zweckbestimmung

1. Die Bezeichnungen „*Wohnraum*“, „*Abstellraum*“ und „*Stellplatz*“ in dieser Urkunde sowie die in den Aufteilungsplänen enthaltenen Bezeichnungen gemeinschaftlicher Einrichtungen sind Zweckbestimmungen. Im Übrigen sind Nutzungsangaben in den Aufteilungsplänen keine Zweckbestimmungen.
2. Jeder Sondereigentümer darf mit seinem Sondereigentum grds. nach Belieben Verfahren, soweit nicht das Gesetz, die Gemeinschaftsordnung oder Rechte Dritter entgegenstehen.

Aus den unterschiedlichen Nutzungen im Gebäude-Ensemble und der exponierten und zentralen Lage am Stadthafen ergeben sich wechselseitige Rücksichtnahme und Pflichten. Insbesondere sind alle zukünftigen Eigentümer verpflichtet, sich so zu verhalten und von ihrem Sondereigentum und dem gemeinschaftlichen Eigentum nur in solcher Weise Gebrauch zu machen, dass dadurch kein anderer Eigentümer oder Hausbewohner über das unvermeidliche Maß hinaus behindert oder belästigt wird. So sind beispielsweise Anlieferungen für die Teileigentumseinheiten vor 6 Uhr morgens zu unterlassen.

Jeder Sondereigentümer verpflichtet sich zudem, sein Eigentum und die zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Anlagen und Einrichtungen ordentlich zu unterhalten und schonend und pfleglich zu behandeln.

Vorbehaltlich entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen ist in den Wohnungen ist jede Form von Wohnnutzung erlaubt. Ferner dürfen gewerbliche oder sonstige berufliche Tätigkeiten ausgeübt werden, wenn mit diesen Tätigkeiten keine Einwirkungen auf das gemeinschaftliche Eigentum oder auf fremdes Sondereigentum verbunden sind, die über das in einem Wohnhaus zulässige Maß hinausgehen.

Vorbehaltlich entgegenstehender öffentlich-rechtlicher Bestimmungen ist die Umwandlung von Teileigentum (Gewerbe) in Wohneigentum erlaubt.

§ 3 Nutzung

1. Sondereigentümer haben das Recht der alleinigen Nutzung ihres Sondereigentums, soweit sich nicht Beschränkungen aus dem Gesetz oder

dieser Gemeinschaftsordnung ergeben. Sie haben ferner das Recht der Mitbenutzung der zum gemeinschaftlichen Gebrauch bestimmten Räume, Anlagen und Einrichtungen des Gebäudes und der gemeinschaftlichen Grundstücksflächen, sofern nicht Sondernutzungsrechte bestehen.

2. Soweit Sondernutzungsrechte am gemeinschaftlichen Eigentum bestehen, wird der Gebrauch des gemeinschaftlichen Eigentums dahin geregelt, dass den betreffenden Sondereigentümern das Recht zusteht, diese Teile des gemeinschaftlichen Eigentums unter Ausschluss der übrigen Sondereigentümer zu nutzen. Sondernutzungsberechtigte dürfen jedoch den Charakter des Nutzungsgegenstandes nicht verändern; die Nutzung ist nur in dem durch diese Zweckbestimmung gesetzten Rahmen zulässig. Generell gilt für alle Dächer und Terrassen, dass Veränderungen wie z.B. Bäume, Hochbeete, Ge-wächshäuser, Jacuzzis oder Erweiterung der Dachgärten nicht zulässig sind, da hierdurch die Lastgrenzen (maximal 300 kg/ m²) überschritten werden. Die extensive Begrünung ist unbedingt zu erhalten.

Den Sondernutzungsberechtigten obliegt auch die Verkehrssicherungspflicht und die Pflicht zur Reinigung der ihnen zur Sondernutzung zugewiesenen Fläche.

Soweit Sondereigentümern Gartenflächen als Sondernutzungsrechte zustehen, werden diese Bereiche zentral durch die WEG gepflegt, um jede Beeinträchtigung des äußeren Erscheinungsbilds der Anlage zu vermeiden. Die WEG kann beschließen, die Pflegeleistungen durch die Verwaltung oder durch Dritte organisieren zu lassen. Die jeweiligen Berechtigten haben stets den Zugang zu ermöglichen und die für ihre Sondernutzungsfläche entstehenden Kosten zu tragen.

3. Unbeschadet der Befugnisse der Versammlung der Sondereigentümer ist die Verwaltung ermächtigt, eine für alle Sondereigentümer verbindliche Hausordnung zu erlassen. Diese Hausordnung hat insbesondere Regelungen vorzusehen, durch die das Konzept eines ruhigen und emissionsfreien Innenhofes gewährleistet wird.
4. Hat ein Sondereigentümer sein Sondereigentum an Dritte zum Gebrauch überlassen, so haftet er der Gemeinschaft gegenüber für das Verhalten dieser Dritten wie für sein eigenes.

§ 4 Übertragung des Sondereigentums

1. Sondereigentum ist veräußerbar und vererblich. Die rechtsgeschäftliche Übertragung von Sondereigentum unterliegt keiner Veräußerungsbeschränkung nach § 12 WEG.
Veräußerer haben der Verwaltung die Tatsache der Veräußerung, die persönlichen Angaben der Erwerber sowie den Tag des Besitz- sowie des Rechtsübergangs unverzüglich in Textform anzuzeigen.
2. Rechtsgeschäftliche Erwerber haften für Haus- bzw. Wohngeldrückstände sowie für rückständige Sonderumlagen von veräußernden Sondereigentümern.

§ 5 Erhaltung

1. Sondereigentümer sind zur ordnungsgemäßen Erhaltung der in ihrem Sondereigentum stehenden und ihrer Sondernutzung unterliegenden Gebäude- und Grundstücksteile auf eigene Kosten verpflichtet.
2. Vorbehaltlich der nachfolgenden Regelungen obliegt die Erhaltung der sonstigen zum gemeinschaftlichen Eigentum gehörenden Teile der Gebäude und des Grundstücks der Eigentümergeinschaft. Dies gilt als Berechtigung der Eigentümergeinschaft – nicht als deren Verpflichtung – auch für die Erhaltung von Teilen des Sondereigentums, welche die einheitliche Gestaltung des Gebäudes berühren.
3. Die äußere Gestaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Flachdachausstiege zu Dachterrassen/ -gärten, der Fenster, Rollläden, Rolltore, Balkone, Terrassen und Dachterrassen ist Sache der Eigentümergeinschaft. Die Erhaltung der Wohnungsabschlusstüren, der Flachdachausstiege zu Dachterrassen/ -gärten, der Fenster, der Rollläden, Rolltore sowie der Balkon- bzw. Terrassentüren obliegt dagegen dem jeweiligen Sondereigentümer, auch soweit es sich um gemeinschaftliches Eigentum handelt. Die Eigentümergeinschaft kann die Erhaltung von gemeinschaftlichem Eigentum ganz oder teilweise, im Einzelfall oder generell, durch Mehrheitsbeschluss an sich ziehen.
4. Die Behebung von Glasschäden, zum Beispiel an Fenstern und Türen, die zum räumlichen Bereich eines Sondereigentums gehören, auch soweit sie

gemeinschaftliches Eigentum sind, obliegt ohne Rücksicht auf die Ursache des Schadens den Sondereigentümern.

§ 6 Anzeigepflicht; Besichtigungsrecht der Verwaltung

1. Stellen Sondereigentümer Schäden am gemeinschaftlichen Eigentum fest, so haben sie diese unverzüglich der Verwaltung in Textform anzuzeigen.
2. Die Verwaltung ist nach vorheriger Anmeldung berechtigt, den Zustand des Sondereigentums auf erforderliche Erhaltungsarbeiten und den Zustand der sich im Bereich des Sondereigentums befindlichen Teile des gemeinschaftlichen Eigentums zu überprüfen oder überprüfen zu lassen.

§ 7 Bauliche Maßnahmen

1. Sondereigentümer sind berechtigt, ihr Sondereigentum zu teilen oder mit einem weiteren zu verbinden und ihr Sondereigentum nebst Sondernutzungsrecht nach ihren Wünschen um- oder auszubauen, und zwar auch dann, wenn dadurch in das Gemeinschaftseigentum eingegriffen wird (etwa durch den Bau einer weiteren Eingangstür, den Durchbruch von tragenden Wänden oder von Decken), sofern die übrigen Sondereigentümer hierdurch nicht unzumutbar auf Dauer benachteiligt werden.
 - a) Sie sind befugt, hierzu Gemeinschaftsleitungen und sonstige Gemeinschaftseinrichtungen zu verlegen, zu verstärken oder in anderer Weise zu verändern.
 - b) Die Kosten für derartige bauliche Veränderungen werden von den jeweiligen Sondereigentümern getragen.
 - c) Voraussetzung für die Durchführung der Maßnahmen ist, dass diese baurechtlich zulässig sind (insbesondere soweit erforderlich Baugenehmigungen vorliegen), keine Schäden an anderen Sondereigentumseinheiten und am Gemeinschaftseigentum entstehen und die Arbeiten nach den anerkannten Regeln der Technik zügig und zu üblichen Zeiten durchgeführt werden. Statischen Erfordernissen, den Brandschutzvorschriften sowie dem Gebot der Rücksichtnahme ist Rechnung zu tragen. Die Veränderungen haben sich in das einheitliche Bild der Gesamtanlage einzufügen.
 - d) Der Verwaltung ist unter Vorlage entsprechender Unterlagen mindestens einen Monat vor Baubeginn Nachricht zu geben. Die Verwaltung ist nach

freiem Ermessen berechtigt, auf Kosten des jeweiligen Sondereigentümers einen Sachverständigen beizuziehen.

2. Geringfügige Veränderungen am gemeinschaftlichen Eigentum, wie zum Beispiel das Anbringen von Markisen, Schutzgittern, Windschutz an Geländern, Schildern oder ähnlichen Vorrichtungen, kann die Verwaltung nach eigenem Ermessen genehmigen. Ist noch keine Verwaltung im Amt, entscheidet der Eigentümer. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass das einheitliche Bild der Gesamtanlage, insbesondere in Form und Farbe, nicht gestört werden darf.

Das Anbringen von zusätzlichen Antennen ist grundsätzlich nicht gestattet.

3. Die mit der Veränderung dem Gemeinschaftseigentum hinzugefügten Gegenstände verbleiben im Eigentum der die Maßnahme durchführenden Sondereigentümer. Bei Entfernung der Gegenstände ist der ursprüngliche Zustand des Gemeinschaftseigentums auf Kosten der Sondereigentümer, die die Maßnahme vorgenommen haben, oder ihrer Rechtsnachfolger, wiederherzustellen.

§ 8 Kosten- und Lastentragung

1. Der Anteil an den Lasten und Kosten, die mit dem Betrieb sowie der Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums verbunden sind, richtet sich vorbehaltlich der nachfolgenden Bestimmungen sowie eines durch die WEG im Einklang mit dem Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung gefassten abweichenden Beschlusses nach dem Verhältnis der Miteigentumsanteile, soweit nicht eine verbrauchsabhängige Messung erfolgt.
2. Die Berechnung der Heizungs- und Warmwasserkosten richtet sich nach der Verordnung über die verbrauchsabhängige Abrechnung der Heiz- und Warmwasserkosten (HKVO), wobei zunächst bestimmt wird, dass 70 % nach dem tatsächlichen Verbrauch und 30 % nach dem Verhältnis der Wohnfläche des Sondereigentums (ohne Berücksichtigung von Außenflächen, etwa von Terrassen und Balkonen) verteilt werden.
3. Die Sondereigentümer sind zur Ansammlung einer der Größe der Anlage angemessenen Erhaltungsrücklage für das gemeinschaftliche Eigentum verpflichtet. Zu diesem Zweck ist ein angemessener jährlicher Betrag an die

Verwaltung zu entrichten. Für die gesamte Eigentümergeinschaft sind rechnerisch getrennte Erhaltungsrücklagen zu bilden.

§ 9 Wirtschaftsplan, Hausgeld

1. Die Verwaltung hat für jedes Wirtschaftsjahr im Voraus einen Wirtschaftsplan aufzustellen. Auf Grundlage dieses Wirtschaftsplans beschließt die Eigentümergeinschaft über die Vorschüsse. Die Sondereigentümer beschließen dabei, wie die Forderungen zu erfüllen sind und wann sie fällig sind.
2. Die Sondereigentümer haben rückständige Vorauszahlungen mit dem Zinssatz zu verzinsen, der von dem Kreditinstitut, das die Verwaltungskonten führt, für Kontokorrentkredite verlangt wird. Die Geltendmachung eines höheren Verzugsschadens soll durch diese Bestimmung nicht ausgeschlossen werden.
3. Die Verwaltung hat nach Ablauf eines Wirtschaftsjahres unverzüglich eine Jahresabrechnung zu erstellen und die Abrechnung mit den einzelnen Sondereigentümern durchzuführen. Darüber hinaus hat die Verwaltung einen Vermögensbericht zu erstellen, der den Sondereigentümern wenigstens in Textform zur Verfügung zu stellen ist.
4. Die Sondereigentümer haben die in der Jahresabrechnung ausgewiesenen Rückstände innerhalb einer Woche nach Bekanntgabe auszugleichen. Die Verwaltung hat etwaige Überzahlungen unverzüglich den Sondereigentümern zurückzuerstatten, wenn nicht die Eigentümerversammlung eine andere Verwendung der überzahlten Beträge beschlossen hat.

§ 10 Versicherungen

1. Folgende Versicherungen sind abzuschließen und aufrecht zu erhalten:
 - eine Versicherung gegen Inanspruchnahme aus der gesetzlichen Haftpflicht der Gemeinschaft der Sondereigentümer aus dem gemeinschaftlichen Eigentum am Grundstück;
 - eine verbundene Gebäudeversicherung, die mindestens die Schadensbilder Feuer, Leitungswasser, Sturm und Hagel umfasst.

2. Die Auswahl der Versicherungsgesellschaften obliegt der Verwaltung. Für die Zeit nach Ablauf der ersten Versicherungsperiode können die Sondereigentümer mit einfacher Stimmenmehrheit einen Wechsel der Versicherungsgesellschaft beschließen.

§ 11 Eigentümerversammlung

1. Angelegenheiten, über die nach dem WEG oder dieser Gemeinschaftsordnung die Sondereigentümer durch Beschluss entscheiden können, werden durch Beschlussfassung in einer Versammlung der Sondereigentümer geordnet. § 23 Abs. 3 WEG bleibt unberührt.
2. Die Mehrheitserfordernisse bestimmen sich nach dem WEG, soweit diese Gemeinschaftsordnung keine eigenen Bestimmungen trifft.
3. Die Verwaltung hat eine Wohnungseigentümerversammlung in den vom Gesetz und dieser Gemeinschaftsordnung bestimmten Fällen einzuberufen. Ist keine Verwaltung bestellt, ist jeder Sondereigentümer einberufungsberechtigt.
4. Alle Sondereigentümer haben der Verwaltung eine zustellfähige Anschrift sowie - soweit vorhanden - eine E-Mail-Adresse mitzuteilen. Diese gelten als zustellfähige Anschriften bzw. E-Mail, bis die Verwaltung anderweitige Kenntnis erlangt.
5. Die einberufende Verwaltung, im Fall von Nr. 3 S. 2 die einberufende Person, kann vorsehen, dass Sondereigentümer an der Versammlung auch ohne Anwesenheit am Ort der Versammlung teilnehmen und sämtliche oder einzelne ihrer Rechte ganz oder teilweise im Wege elektronischer Kommunikation ausüben können. § 23 Abs. 1 S. 2 WEG bleibt unberührt.
6. Die Versammlung ist ohne Rücksicht auf die Zahl der erschienenen Sondereigentümer oder der Größe der von ihnen vertretenen Miteigentumsanteile beschlussfähig, wenn in der Ladung darauf hingewiesen worden ist.
7. Abweichend vom WEG bestimmt sich das Stimmrecht nach Miteigentumsanteilen.

8. Zu Beginn der WEG-Versammlung ist die ordnungsmäßige Einberufung festzustellen.

Bei der Feststellung der Stimmenmehrheit werden die Stimmen der nicht vertretenen Sondereigentümer und Stimmenthaltungen nicht gerechnet.

§ 12 Mehrheit von Berechtigten an einem Sondereigentum

1. Steht ein Sondereigentum mehreren Personen zu, so haften sie als Gesamtschuldner.
2. Auf Verlangen der Verwaltung haben sie einen Bevollmächtigten zu bestellen und der Verwaltung zu benennen, der berechtigt ist, für sie Willenserklärungen und Zustellungen, die im Zusammenhang mit dem Sondereigentum stehen, entgegenzunehmen und abzugeben.

§ 13 Aufhebung der Gemeinschaft

1. Sind die Gebäude zu mehr als der Hälfte ihres Wertes zerstört und ist der Schaden nicht durch eine Versicherung oder in anderer Weise gedeckt, so kann jeder Sondereigentümer die Aufhebung der Gemeinschaft verlangen.
2. Ist die Gemeinschaft aufzuheben, so erfolgt die Auseinandersetzung im Wege der freihändigen Veräußerung oder der öffentlichen Versteigerung nach § 753 BGB und § 180 ZVG.

§ 14 Öffnungsklausel

1. Soweit in dieser Gemeinschaftsordnung nichts anderes bestimmt ist, können die Sondereigentümer mit einer Mehrheit von $\frac{3}{4}$ der Stimmen aller Sondereigentümer einzelne Bestimmungen dieser Gemeinschaftsordnung, sonstige Vereinbarungen oder abdingbare Bestimmungen des Gesetzes durch Beschluss abändern bzw. aufheben, sofern dafür sachliche Gründe vorliegen und einzelne Sondereigentümer durch die Neuregelung nicht unbillig benachteiligt werden. Dieselben Erfordernisse gelten für die Aufhebung von entsprechend gefassten Beschlüssen. Im WEG selbst vorgesehene Beschlusskompetenzen werden durch diese Regelungen nicht berührt. Sie dient ausschließlich der Erweiterung gesetzlicher Beschlusskompetenzen.

2. Die Begründung, Änderung, Einschränkung oder Aufhebung von Sondernutzungsrechten kann jedoch abweichend von Nr. 1 nicht durch Beschluss erfolgen.

§ 15 Salvatorische Klausel

1. Sollte eine Bestimmung dieser Gemeinschaftsordnung unwirksam oder undurchführbar sein oder werden, so wird hierdurch die Wirksamkeit der anderen Bestimmungen nicht berührt.
2. Eine unwirksame oder undurchführbare Bestimmung ist von den Sondereigentümern durch eine wirksame und durchführbare Regelung zu ersetzen, die dem Zweck der unwirksamen oder undurchführbaren Regelung möglichst nahekommt.

IV. Bestellung der ersten Verwaltung

1. Die erste Verwaltung wird durch den teilenden Eigentümer nach Anlegung der Grundbücher und vor Übergabe von Sondereigentum an Erwerber, voraussichtlich im Jahre 2026, gesondert bestellt. Die Bestellung darf für maximal drei Jahre erfolgen.
2. Den Vertrag über die Verwaltung mit dieser Verwaltung schließt namens der WEG der Eigentümer ab.

V. Eintragungsanträge

Es wird **bewilligt** und **beantragt**,

die Löschung des Rechts Abt. II Nr. 7 sowie

die Aufteilung in Sondereigentum gemäß Abschnitt II. dergestalt in das Grundbuch einzutragen, dass die Vereinbarungen nach Abschnitt III. zum Inhalt des Sondereigentums gemacht werden.

VI. Schlussbestimmungen

§ 1 Auftrag, Vollmacht

1. Dem Notar wird Auftrag und **Vollmacht** zur Durchführung dieser Urkunde und für das Grundbuchverfahren erteilt.
2. Der Eigentümer erteilt ferner den Notariatsmitarbeiterinnen Frau Heidrun Kreft, geb. Kose, Astrid Frenz, Anja Pahnke, Sonja Sfinis, Jule Fabian und Stefanie Stresemann, alle Geschäftsadresse Torstraße 1, 23570 Lübeck - und zwar je für sich allein und unter Befreiung von dem Verbot der Mehrfachvertretung - **Vollmacht**, diese Urkunde zu ändern und zu ergänzen, insbesondere die zu bildenden Einheiten grundbuchmäßig zu identifizieren, sämtliche mit dieser Urkunde und ihrem Vollzug in Zusammenhang stehenden Erklärungen abzugeben und entgegenzunehmen, einschließlich der Stellung und Zurücknahme von Anträgen jeder Art beim Grundbuchamt. Diese Vollmacht erlischt drei Jahre nach Vollzug dieser Teilungserklärung im Grundbuch.

Von dieser Vollmacht darf nur vor dem beurkundenden Notar, seinem amtlich bestellten Vertreter oder mit ihm zur Berufsausübung verbundenen Kollegen Gebrauch gemacht werden.

§ 2 Kosten

1. Die Kosten dieser Urkunde und ihres grundbuchamtlichen Vollzugs trägt die Eigentümerin.
2. Der Verkehrswert des Grundstücks samt Gebäude beträgt 40.000.000,00 €.

§ 3 Abschriften

Von dieser Urkunde erhalten:

elektronisch signierte Abschriften:

- das Amtsgericht - Grundbuchamt -

digital beglaubigte Abschriften:

- der Eigentümer, eine per Mail
- jede von der Eigentümerin erwerbende Partei, eine per Mail

einfache Abschriften:

- der Eigentümer, eine per Mail.

Vorstehendes Protokoll wurde in Gegenwart des Notars vorgelesen, Anlagen 1 und 2 zur Durchsicht vorgelegt, alles genehmigt und wie folgt eigenhändig unterschrieben:

00762-23 SIG / Hospitalquartier

gez.: Schwarzburg

gez.: P Zeidler, Notar L.S.

AUFTEILUNGSPLAN

LEGENDE: G Gemeinschaftsfläche

- HAUS A
 Bahnhofstraße 5a, 5b,
 5c, 5d, 5e, 5f, 5g
- HAUS 5A 01 A-0.01
 HAUS 5B 02 A-0.02
 HAUS 5C 03 A-0.03
 HAUS 5D 04 A-0.04
 HAUS 5E 05 A-0.05
 HAUS 5F 06 A-0.06
 HAUS 5G 07 A-0.07

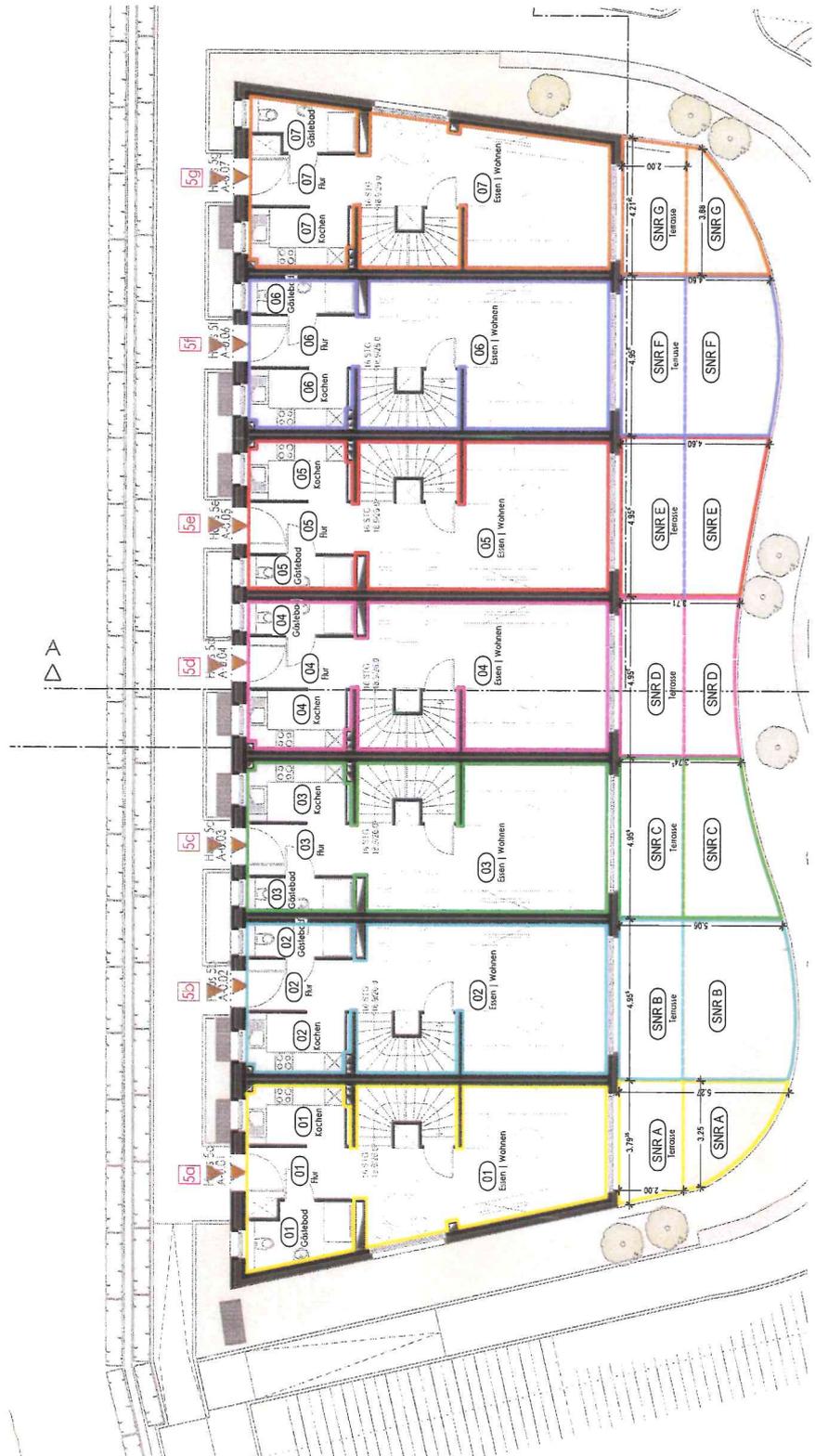
SONDERNUTZUNGSRECHTE

- Terrassen
 HAUS A
 Bahnhofstraße 5a, 5b,
 5c, 5d, 5e, 5f, 5g
- HAUS 5A SNR A SONDERNUTZUNGSRECHT A
 HAUS 5B SNR B SONDERNUTZUNGSRECHT B
 HAUS 5C SNR C SONDERNUTZUNGSRECHT C
 HAUS 5D SNR D SONDERNUTZUNGSRECHT D
 HAUS 5E SNR E SONDERNUTZUNGSRECHT E
 HAUS 5F SNR F SONDERNUTZUNGSRECHT F
 HAUS 5G SNR G SONDERNUTZUNGSRECHT G

Abgeschlossenenheitsantrag

Projekt
 2020.006 Am Hefers
 Neubau einer Wohnanlage mit einer Tiefgarage
 Bahnhofstraße Subblockflüg. 7, 9, 11,
 Am Hefers 8, Bad, 10, (Dablic, 12, 12ab)
 200 Wohnen in Hefers
 B
 Neustadt-Hospital Quartier GmbH
 Hagenstraße 19
 23843 Bad Oldesloe

Entwurfsverfasser
S S S S S
 Holstein
 S-Immobilien-Gesellschaft Holstein mbH & Co. KG
 Hauptgeschäftsleitung
 Hauptstraße 1
 23843 Bad Oldesloe
 Zeichnung: Manksteb Datum: 20.02.2024
 Haus A Grundriss EG 1:100 20.02.2024
 2020006_AB_Haus A_GEG



Grundstücksvollmacht

Ich, der unterzeichnende

Markus Habermann, geb. am 30.07.1973

Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19

handelnd als alleinvertretungsberechtigter und von den Beschränkungen des § 181 BGB befreiter Geschäftsführer der

Neustadt Hospital Quartier GmbH mit Sitz in Bad Oldesloe

Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19

eingetragen beim Amtsgericht Lübeck unter HRB 21303 HL

- die GmbH nachstehend auch Gesellschaft genannt -

erteile

1. Herrn Udo Schwarzburg, geb. am 19.12.1963,
Geschäftsanschrift 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,
2. Herrn Wolfram Dröse, geb. am 18.02.1963 in Lensahn,
Geschäftsanschrift in 23730 Neustadt/H., Am Markt 11,
und
3. Herrn Thorsten Drews, geb. am 11.04.1969 in Bad Segeberg
Geschäftsanschrift in 23701 Eutin, Am Rosengarten 3,

und zwar jedem für sich allein, Vollmacht, im Namen der Gesellschaft in allen Angelegenheiten, die Grundstücke, Wohnungs- und Teilungseigentum, Erbbau-rechte bzw. Wohnungs- und Teilerbbaurechte, Dauernutzungsrechte sowie sonstige grundstückgleiche Rechte - nachstehend als »Grundbesitz« bezeichnet - betreffend einschließlich solcher Rechte, die zu Gunsten der Gesellschaft eingetragen sind bzw. bestehen, zu vertreten. Hierzu gehören vor allem auch der Erwerb, die Veräußerung, die Belastung und sonstige Verfügungen über Grundbesitz.

Der Bevollmächtigte ist insbesondere berechtigt, die Verkaufsbedingungen zu vereinbaren, die Auflassung zu erklären und insgesamt alle zur Durchführung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines solchen Vertrages erforderlichen oder zweckdienlichen Rechtshandlungen vorzunehmen, und zwar einschließlich

solcher, die die Eintragung, Löschung und Rangänderung von Rechten in Abt. II und III des Grundbuchs zum Gegenstand haben.

Der Bevollmächtigte ist auch berechtigt, den jeweiligen Eigentümer des Grundbesitzes der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß § 800 ZPO zu unterwerfen.

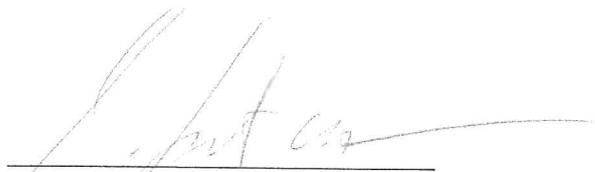
Der Bevollmächtigte darf auch Erklärungen im Zusammenhang mit dem für Bauprojekte der Gesellschaft vorgesehenen Verwaltungsverträgen abgeben und entgegennehmen.

Die Vollmacht soll im Zusammenhang mit der Veräußerung von Grundbesitz, einschließlich der Aufteilung von Grundbesitz in Wohnungs- und / oder Teileigentumseinheiten, und aller damit zusammenhängender Rechtshandlungen den weitest möglichen Umfang haben und im Zweifel im weitest möglichen Umfang ausgelegt werden.

Jeder Bevollmächtigte darf Untervollmachten erteilen, insbesondere an Mitarbeitende des die Kaufverträge beurkundenden Notars.

Lübeck, 18.05.2024

00898-24 Neustadt Hospital Quartier GmbH / Vollmachten



Geschäftsführer

Nummer 356 des Urkundenverzeichnisses für 2024

Az. 00898-24 SO

Vorstehende, vor mir vollzogene Namensunterschrift des

Herrn Markus Habermann, geb. am 30.07.1973 in Lübeck,
Geschäftsanschrift in 23843 Bad Oldesloe, Hagenstraße 19,
von Person bekannt

beglaubige ich.

Die Frage nach der Vorbefassung i. S. d. § 3 Abs. 1 Nr. 7 BeurkG wurde
verneint.

Lübeck-Travemünde, 18.05.2024




Notar¹